

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

*Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r.*



Katowice, Wrzesień 2026 roku

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GK INVEST TDJ ESTATE

Przedstawione poniżej wybrane dane finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów na dzień bilansowy – według średniego kursu obowiązującego na ostatni dzień bilansowy, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski; odpowiednio na dzień 30 czerwca 2026 roku – 4,2963 oraz 30 czerwca 2025 roku – 4,2419;
- poszczególne pozycje sprawozdania z rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu średniego, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień miesiąca w danym okresie; odpowiednio za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku – 4,2522 oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku – 4,2208.

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025*	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025*
Aktywa trwałe	404 297	634 964	94 103	149 689
Wartości niematerialne i prawne	245	360	57	85
Rzeczowe aktywa trwałe	3 153	4 493	734	1 059
Należności długoterminowe	4 812	3 105	1 120	732
Inwestycje długoterminowe	371 227	598 811	86 406	141 166
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 860	28 195	5 786	6 647
Aktywa obrotowe	672 043	493 119	156 423	116 250
Zapasy	517 404	323 198	120 430	76 192
Należności krótkoterminowe	18 471	74 123	4 299	17 474
Inwestycje krótkoterminowe	134 488	94 169	31 303	22 200
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 680	1 629	391	384
Aktywa razem	1 076 340	1 128 083	250 526	265 939
Kapitał własny	528 475	510 341	123 007	120 310
Ujemna wartość firmy	6 238	4 118	1 452	971
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	541 627	613 624	126 068	144 658
Rezerwy na zobowiązania	20 619	12 479	4 799	2 942
Zobowiązania długoterminowe	319 401	446 752	74 343	105 319
Zobowiązania krótkoterminowe	201 607	151 885	46 926	35 806

*dane przekształcone – korekta błędu z lat ubiegłych

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025*	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025*
Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów	99 757	14 042	23 460	3 327
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	38 810	4 486	9 127	1 063
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	22 661	4 845	5 329	1 148
Zysk/(Strata) brutto	10 386	-20 263	2 443	-4 801
Zysk/(Strata) netto	9 389	-12 250	2 208	-2 902

*dane przekształcone – korekta błędu z lat ubiegłych

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025*	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025*
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 997	-18 331	4 703	-4 343
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 428	16 906	-1 277	4 005
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	48 246	55 416	11 346	13 129
Przepływy pieniężne netto, razem	62 815	53 991	14 772	12 792

*dane przekształcone – korekta błędu z lat ubiegłych

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: INVEST TDJ Estate sp. z o.o.

Siedziba: Katowice, Al. Walentego Roździeńskiego 1A / 40-202

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu: 6810Z

Nr identyfikacji podatkowej: NIP 6452538669

Numer we właściwym rejestrze sądowym: KRS: 0000766863

2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r.

3. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej zarówno przez jednostkę dominującą, jak i jej spółki zależne.

4. Wykaz jednostek, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa spółki	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym i w liczbie głosów	Wzajemne powiązanie kapitałowe
Agnieszki sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
Dobrynow sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp. jawna	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	98%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 98,14% w kapitale podstawowym spółki
Invest TDJ Estate sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka dominująca
KTW II sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	40%	spółka stowarzyszona - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 40% w kapitale podstawowym spółki
KTW sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	40%	spółka stowarzyszona - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 40% w kapitale podstawowym spółki
Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ 1 sp. z o.o.	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Equity V sp. z o.o.	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Construction sp. z o.o.	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	spółka zależna – Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki

Nazwa spółki	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym i w liczbie głosów	Wzajemne powiązanie kapitałowe
TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki

5. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym spółek zależnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek zależnych. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate sporządzono stosując metodę pełną. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdania finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty pomiędzy podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją podlegają włączeniom konsolidacyjnym. W celu zapewnienia prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacji finansowych na temat grupy kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą, dokonuje się:

- wyłączenia wartości bilansowej inwestycji jednostki dominującej w każdej z jednostek zależnych oraz tej części kapitału własnego spółek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej,
- identyfikacji kapitału mniejszościowego w zyskach i stratach skonsolidowanych jednostek zależnych za dany okres sprawozdawczy,
- identyfikacji kapitału mniejszościowego w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto.

6. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Działalność deweloperska

Grupa kwalifikuje działalność deweloperską jako podstawową działalność Grupy, której przychody i koszty prezentowane są, jako działalność operacyjna – tzn. odpowiednio, jako przychody netto ze sprzedaży produktów i usług oraz koszt wytworzenia sprzedanych produktów.

Sprzedaż przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego następuje na podstawie umowy o sprzedaż wyrobu gotowego. Grupa sprzedaje nieruchomości wybudowane lub ulepszone w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nabywcom, z którymi zawarła odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Grupa prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywcy w pasywach bilansu jako "Zaliczki otrzymane na dostawy".

Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez Grupę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie posadowiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, jest zależnie od stanu faktycznego w momencie nabycia klasyfikowany i wykazywany w bilansie, jako:

a) w cenie nabycia jako zapas, jeśli deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena nabycia powiększana jest o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu.

b) Inwestycja w nieruchomości w przypadku, gdy deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub uzyskania innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej; w takim przypadku grunt lub prawo mogą być wycenione według zasad stosowanych do nieruchomości inwestycyjnych, tj. w cenie nabycia. Jeżeli poniesiono koszty przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) to zwiększają one cenę nabycia. W przypadku zmiany przeznaczenia inwestycji, w szczególności w wyniku podjęcia decyzji o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego, Grupa dokonuje reklasyfikacji aktywa i przenosi go do pozycji Produkcja w toku (zapasy).

c) Środek trwały, jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu mają być wykorzystywane na własne potrzeby dewelopera; grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Zwiększają cenę nabycia koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań.

Towarem może być również grunt (prawo wieczystego) użytkowania, na którym jednostka nie zdecydowała się prowadzić przedsięwzięcia deweloperskiego, i przeznaczyła ww. aktywo do sprzedaży. Wtenczas na podstawowej działalności jednostki prezentowane są przychody i koszty dotyczące sprzedaży gruntów (praw wieczystego użytkowania).

Jeżeli dany grunt (towoar) będzie wymagał poniesienia kosztów (np. uzbrojenia / wyposażenia w infrastrukturę), jednostka ewidencjonuje wytworzenie produktu, a przychód i koszt z tego tytułu będzie prezentowany, jako sprzedaż produktu.

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym zarząd jednostki dominującej podjął pisemną wewnętrzną decyzję o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Przedsięwzięcie deweloperskie (posiadanie nieruchomości gruntowej o większym obszarze, realizacja zadania deweloperskiego etapami) może zostać podzielone na etapy, z których każdy może zostać rozliczany, jako odrębne zadanie deweloperskie, zgodnie z podjętą przez zarząd decyzją.

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w księgach jednostki:

- a) W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego, a dodatkowo w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu zaprzestaje się jego umorzenia i amortyzacji. W rodzajowym układzie kosztów, przeklasyfikowanie do produkcji w toku gruntu lub prawa następuje przy wykorzystaniu konta "Zużycie materiałów i energii".
- b) Koszty związane z nieruchomością nabytą z zamiarem realizacji przedsięwzięć deweloperskich podwyższają wartość gruntu nabytego lub będącego we władaniu jednostki z wyjątkiem kosztów poniesionych na podatek od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, kosztów finansowania zewnętrznego, koszty te są kosztami bieżącego okresu.
- c) Koszty budowy mieszkań prezentowane są w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jako Półprodukty i produkcja w toku w grupie Zapasy.
- d) Koszt własny sprzedanych lokali ustalany jest jako iloczyn kosztu wytworzenia 1m² PUM oraz pow. użytkowej lokalu.
- e) Koszt własny sprzedaży udziału w części wspólnej ustalany jest jako iloczyn kosztu wytworzenia 1 udziału w części wspólnej oraz sprzedanych udziałów; (dotyczy zawarcia umowy sprzedaży udziałów a nie m², w takim przypadku koszt wytworzenia liczony będzie jak w d).
- f) Koszty związane z przerwami technologicznymi w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim zwiększają koszt tego przedsięwzięcia. Jeżeli jednak przerwy (przestoje) spowodowane są innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem środków finansowych, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu), to poniesione w okresie tych przerw koszty np. ogrzewania, ochrony budowy, mediów, finansowania zewnętrznego, obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.
- g) Do kosztów sprzedanej nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego, Grupa (kierując się zasadą istotności) może zaliczyć przypadające na tę nieruchomość szacowane koszty fazy posprzedażnej (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów), w tym koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi.
- h) Koszty związane z konkretnym zadaniem deweloperskim, lecz poniesione po zakończeniu zadania, stanowią koszt okresu.
- i) Zgodne z zasadą wyższości treści ekonomicznej nad formą kosztem wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego są wszystkie koszty, których poniesienie było niezbędne do tego, aby produkt mógł spełniać swoje funkcję. Są to między innymi, koszty budowy infrastruktury.
- j) Jeżeli Grupa oczekuje, że uzyska przychód ze sprzedaży infrastruktury (np. jednostkom użyteczności publicznej) a przychód ten jest znany, bądź będzie można go w wiarygodny sposób oszacować, wtenczas koszt wytworzenia wybudowanej infrastruktury (w wysokości nie wyższej niż oczekiwany przychód) prezentowany jest na zapasie (produkcja w toku / produkt), a pozostała część alokowana jest, jako koszt bezpośredni wytworzenia produktów.
- k) Jeżeli Grupa nie oczekuje uzyskać przychodu ze sprzedaży infrastruktury (ewentualnie przychód ten jest mniejszy od poniesionych kosztów wytworzenia), bądź nie jest w stanie wiarygodnie go oszacować, koszty budowy infrastruktury są rozliczane tylko na działki przeznaczone do sprzedaży, z pominięciem części wspólnych.
- l) Przychód ze sprzedaży wybudowanej infrastruktury wykazywany jest jako przechód ze sprzedaży produktu. Jako datę zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego Grupa przyjmuje dzień, w którym nastąpi dopuszczenie do użytkowania, w trybie przewidzianym przepisami, zakończonego przez Grupę przedsięwzięcia obejmującego budowę nowych lub ulepszonych nieruchomości.

Po zakończeniu zadania deweloperskiego koszty budowy zostaną przeniesione do pozycji zapasów „Wyroby gotowe”

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego, zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień zawarcia aktu notarialnego.

Inwestycje w nieruchomości

Grupa stosuje metodę wyceny według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Środki trwałe i wartości niematerialne

Grupa zalicza składniki do środków których wartość początkowa nie przekracza 10.000,00 zł i dokonuje ich jednorazowej amortyzacji.

Zapasy

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

- materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. W przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia może zwiększyć (decyzją kierownika jednostki dominującej) koszt wytworzenia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi (zrealizowanych) różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów, a rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło.

7. Metody wyceny aktywów i pasywów

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.

Odsetki

Przychody oraz koszty odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą Grupa zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia.

Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się metodą liniową. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez Grupę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Grupa zalicza składniki, których wartość początkowa nie przekracza 10.000 zł, do wartości niematerialnych i prawnych i dokonuje ich jednorazowej amortyzacji.

Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cenę nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych środka trwałego dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej pomniejszonej o wartość rezydualną (jeśli taka będzie decyzja zarządu jednostki dominującej) na ustalony okres amortyzacji. Podmiot uwzględnia w wyliczeniach wartość rezydualną, jeśli ze względu na istotność jest to zasadne. Rozpoczęcie amortyzacji środka trwałego następuje od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania. Przyjęcie środka trwałego do użytkowania następuje w momencie, gdy spełnia on warunki potrzebne do jego funkcjonowania. Odpowiednie służby techniczne są zobowiązane do przekazania księgowości na bieżąco odpowiednich informacji w tym zakresie.

Zakończenie amortyzacji następuje nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej ceny sprzedaży nowego środka trwałego lub pozostałości środka trwałego.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

- budynki 1,5% - 10 %
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej 4% - 10 %
- urządzenia techniczne i maszyny 4% - 100 %
- środki transportu 6% - 40 %
- pozostałe środki trwałe 2,5% - 50%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez Grupę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Inwestycje w nieruchomości

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania. Jeżeli wartość rezydualna inwestycji w nieruchomości jest większa lub równa wartości nieruchomości w księgach rachunkowych nie nalicza się amortyzacji.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Pozostałe inwestycje

Pozostałe inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez Grupę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Zapasy

Grupa ujmuje zapasy w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości nowego możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Odpisy aktualizujące ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów.

Zobowiązania

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Spółka dokonuje biernych rozliczeń międzyokresowych z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi i wykazuje je w bilansie w pozycji rezerw.

Kapitały własne

Kapitały własne są wykazywane w wartości nominalnej.

Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy na dzień przejęcia wycenia się jako nadwyżkę ceny przejęcia nad wartością godziwą aktywów netto spółki przejętej przypadającą na jednostkę przejmującą. Wartość firmy powstała w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów Grupy kapitałowej przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Wartość firmy jest ustalana jedynie na dzień przejęcia i podlega amortyzacji przez okres jej ekonomicznej użyteczności, a jeżeli nie można wiarygodnie oszacować okresu ekonomicznej użyteczności, to okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych wartości firmy nie może być dłuższy niż 5 lat (Art.44b ust 10 Ustawy). Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych. W chwili zbycia jednostki zależnej przypisana do niej wartość firmy jest uwzględniana w obliczeniu zysku lub straty ze zbycia.

Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych

W przypadku połączenia jednostek, w ramach którego wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów netto przewyższa sumę przekazanej zapłaty (okazyjne nabycie), występuje ujemna wartość firmy. Ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, jednostka zalicza do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazuje się metodą praw własności. Proporcjonalny udział jednostki dominującej w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych koryguje się o odpis wartości firmy lub ujemnej wartości firmy i ujmuje jako oddzielną pozycję w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu

wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat Grupa sporządza w układzie kalkulacyjnym.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Wszystkie jednostki objęte konsolidacją sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2023 poz. 120).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Wszystkie dane liczbowe w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano w tysiącach złotych (chyba, że wskazano inaczej).

8. Informacje przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał własny

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano korekty błędów z lat ubiegłych polegającej na uwzględnieniu wyceny metodą praw własności dla dwóch spółek stowarzyszonych: KTW sp. z o.o. oraz KTW II sp. z o.o., w których to spółkach Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 40% udziałów. W wyniku korekty przekształcono dane porównawcze za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku.

Pozycja w bilansie	Zmiana w tys. zł
Długoterminowe aktywa finansowe – w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-18.941
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	+3.598
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-10.493
Zysk (strata) netto	-4.850
Pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	Zmiana w tys. zł
Koszty finansowe	-14.009
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-19.998
Zysk bn	-5.989
Podatek dochodowy	-1.139
Zysk (strata) netto	-4.850

9. Informacje i wyjaśnienia zapewniające właściwe zrozumienie istotnych zmian odzwierciedlonych w skonsolidowanym bilansie oraz skonsolidowanym rachunku zysków i strat (w stosunku do danych zamieszczonych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym)

- I W dniu 20 stycznia 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia maksymalnej kwoty Programu Emisji Obligacji. Datą emisji jest dzień 30 stycznia 2026 roku, wartość nominalna emisji 100.000.000,00 PLN, data wykupu przypada na dzień 30 czerwca 2028 roku. Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu obligacji przed datą wykupu. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR dla okresów 6 miesięcznych powiększoną o marżę. Obligatariuszem wyemitowanych obligacji była Grenevia S.A.
- I W dniu 30 kwietnia 2026 roku, na mocy porozumień zawartych między Invest TDJ Estate sp. z o.o., TDJ S.A. oraz spółkami z Grupy Kapitałowej Spółki: TDJ Estate Construction sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. oraz TDJ 1 sp. z o.o., jak również uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników Invest TDJ Estate sp. z o.o., doszło do:
 - przejęcia przez Spółkę długu spółek z Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate: TDJ Estate Construction sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. oraz TDJ 1 sp. z o.o. wobec TDJ S.A. z tytułu umów pożyczek na łączną kwotę 60,3 mln zł (kapitał i odsetki naliczone na dzień 30 kwietnia 2026 roku), za wynagrodzeniem należnym od każdego z dotychczasowych dłużników;
 - uchwalenia podwyższenia kapitału zakładowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. oraz objęcia przez TDJ S.A. nowych udziałów w kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. podwyższonym na mocy tej uchwały, w zamian za wkład pieniężny w łącznej kwocie 60,3 mln zł, tj. o kwotę 6,03 mln zł na kapitał zakładowy i o kwotę 54,3 mln zł na kapitał zapasowy;
 - wniesienia przez TDJ S.A. wkładu pieniężnego na udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. poprzez umowne potrącenie wierzytelności TDJ S.A. wobec Invest TDJ Estate sp. z o.o., powstałej wskutek przejęcia długu, o którym mowa w pkt 1 powyżej, z wierzytelnością Invest TDJ Estate sp. z o.o. wobec TDJ S.A. z tytułu zobowiązania do pokrycia wkładem pieniężnym udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. – na łączną kwotę 60,3 mln zł.Działania opisane powyżej przełożyły się na redukcję zadłużenia z tytułu pożyczek udzielonych przez TDJ S.A. do Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate. Rozliczenie zostało dokonane w celu zapewnienia spójności procesów finansowania oraz uproszczenia i uporządkowania rozliczeń wewnętrznych Grupy TDJ, a także wzmocnienia kapitałów własnych Invest TDJ Estate sp. z o.o.
- I W dniu 30 kwietnia 2026 roku nastąpiła spłata kredytu budowlanego udostępnionego przez BNP Paribas Bank Polska S.A. dla Dobrynow Sp. z o.o. (spółka zależna Invest TDJ Estate Sp. z o.o.).
- I 19 maja 2026 roku, Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. Tym samym od 19 maja kapitał zakładowy Spółki wynosi: 34.563.700,00 zł. Wniesienie wkładu pieniężnego w podwyższonym kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. nastąpiło poprzez umowne potrącenie wierzytelności TDJ S.A. wobec Invest TDJ Estate sp. z o.o., powstałej wskutek przejęcia długów przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. od swoich spółek zależnych w łącznej kwocie 60,3 mln zł.
- I TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. (spółka zależna Invest TDJ Estate Sp. z o.o.) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. w dniu 14 maja 2026 roku Umowę Kredytów na łączną kwotę 156.000.000,00 zł (kwota 146.000.000,00 zł to Kredyt Inwestorski Nowy Dom o charakterze nieodnawialnego kredytu terminowego, kwota 10.000.000,00 zł – odnawialny Kredyt Obrotowy) z przeznaczeniem finansowanie lub refinansowanie kosztów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Meiera – Etap I”. Oprocentowanie ww. kredytów ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę

wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży Banku dla Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom oraz WIBOR 1M i marży Banku dla Kredytu Obrotowego Odnawialnego. Ostateczny Termin Spłaty przypada na dzień 31 grudnia 2028 r. Zabezpieczeniem spłaty kredytu będą m.in.:

- hipoteka na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie,
- zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw TDJ Estate Projekt 6,
- oraz inne typowe dla tego rodzaju finansowania zabezpieczenia.

- I Spadek aktywów trwałych w stosunku do stanu na dzień 30.06.2025 r. wynikał głównie z reklasyfikacji nakładów na grunty do pozycji zapasów, w związku z rozpoczęciem projektów deweloperskich, a także z rozliczeń wzajemnych zobowiązań i należności finansowych pomiędzy spółkami Invest TDJ Estate sp. z o.o., a podmiotami stowarzyszonymi i pozostałymi powiązanymi, w rezultacie których uległy zmniejszeniu długoterminowe należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek.
- I Zobowiązania długoterminowe obniżyły się w stosunku do stanu na dzień 30.06.2025 r., głównie wskutek rozliczeń wzajemnych zobowiązań i należności finansowych pomiędzy spółkami Invest TDJ Estate sp. z o.o., a podmiotami stowarzyszonymi i pozostałymi powiązanymi. W rezultacie tych rozliczeń uległy zmniejszeniu długoterminowe należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek. Powodem wzrostu zobowiązań krótkoterminowych była głównie reklasyfikacja kredytu na sfinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z pozycji kredytów długoterminowych. Kapitał własny na koniec czerwca 2026 roku wyniósł 528 475 tys. zł i był wyższy o 18 134 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku, głównie na skutek wyższego wypracowanego zysku netto. Na wzrost kapitałów własnych w stosunku do 30.06.2025 r. miały również wpływ emisja udziałów w kwocie 71.935 tys. zł pomniejszona o straty za okres od 01.07.2025 r. do 31.12.2025 r.

Skonsolidowany bilans

w tys. zł	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025*	Stan na 30.06.2025
A. Aktywa trwałe	404 297	634 964	650 307
I. Wartości niematerialne i prawne	245	360	360
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
2. Wartość firmy	-	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	245	360	360
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	3 153	4 493	4 493
1. Środki trwałe	3 153	4 493	4 493
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	74	526	526
c) urządzenia techniczne i maszyny	317	407	407
d) środki transportu	2 542	3 324	3 324
e) inne środki trwałe	220	236	236
2. Środki trwałe w budowie	-	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
IV. Należności długoterminowe	4 812	3 105	3 105
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Od pozostałych jednostek	4 812	3 105	3 105
V. Inwestycje długoterminowe	371 227	598 811	617 752
1. Nieruchomości	218 895	316 542	316 542
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	152 332	282 269	301 210
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	150 494	281 252	300 193
- udziały lub akcje	60 915	33 072	52 013
- udzielone pożyczki	89 579	248 180	248 180
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 017	1 017	1 017
- udziały lub akcje	1 017	1 017	1 017
d) w pozostałych jednostkach	821	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 860	28 195	24 597
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 060	27 005	23 407
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	800	1 190	1 190

*dane przekształcone – korekta błędów z lat ubiegłych

Skonsolidowany bilans -cd.

w tys. zł	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025*	Stan na 30.06.2025
B. Aktywa obrotowe	672 043	493 119	493 119
I. Zapasy	517 404	323 198	323 198
1. Materiały	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	457 626	293 509	293 509
3. Produkty gotowe	54 712	20 625	20 625
4. Towary	272	7 563	7 563
5. Zaliczki na dostawy	4 794	1 501	1 501
II. Należności krótkoterminowe	18 471	74 123	74 123
1. Należności od jednostek powiązanych	75	1 344	1 344
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	74	276	276
- do 12 miesięcy	74	276	276
b) inne	1	1 068	1 068
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	18 396	72 779	72 779
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	5 771	17 498	17 498
- do 12 miesięcy	5 771	17 498	17 498
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. i	11 091	48 090	48 090
c) inne	1 534	7 191	7 191
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	134 488	94 169	94 169
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	134 488	94 169	94 169
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach	-	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	134 488	94 169	94 169
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 261	13 311	13 311
- inne środki pieniężne	126 227	80 858	80 858
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 680	1 629	1 629
Aktywa razem	1 076 340	1 128 083	1 143 426

*dane przekształcone – korekta błędu z lat ubiegłych

Skonsolidowany bilans -cd.

w tys. zł	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025*	Stan na 30.06.2025
A. Kapitał (fundusz) własny	528 475	510 341	525 684
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	34 564	26 610	26 610
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	507 654	479 336	479 336
- w tym nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów/akcji	420 493	366 042	366 042
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	11 590	1 919	1 919
V. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-34 722	14 726	25 219
VI. Zysk (strata) netto	9 389	-12 250	-7 400
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-
B. Kapitał mniejszości	-	-	-
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	6 238	4 118	4 118
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	6 238	4 118	4 118
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	-	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	541 627	613 624	613 624
I. Rezerwy na zobowiązania	20 619	12 479	12 479
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 544	11 484	11 484
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy	9 075	995	995
- długoterminowa	2 926	-	-
- krótkoterminowa	6 149	995	995
II. Zobowiązania długoterminowe	319 401	446 752	446 752
1. Wobec jednostek powiązanych	13 410	230 022	230 022
a) kredyty i pożyczki	13 394	230 015	230 015
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-
d) zobowiązania wekslowe	-	-	-
e) inne	16	7	7
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	305 991	216 730	216 730
a) kredyty i pożyczki	56 406	48 924	48 924
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	242 500	162 000	162 000
c) inne zobowiązania finansowe	231	1 726	1 726
d) zobowiązania wekslowe	-	-	-
e) inne	6 854	4 080	4 080

Skonsolidowany bilans -cd.

w tys. zł	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025*	Stan na 30.06.2025
III. Zobowiązania krótkoterminowe	201 607	151 885	151 885
1. Wobec jednostek powiązanych	1 789	7 306	7 306
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	690	1 669	1 669
- do 12 miesięcy	690	1 669	1 669
b) inne	1 099	5 637	5 637
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	199 818	144 579	144 579
a) kredyty i pożyczki	48 326	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 188	1 488	1 488
c) inne zobowiązania finansowe	1 258	829	829
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	16 485	29 501	29 501
- do 12 miesięcy	16 485	29 501	29 501
e) zaliczki otrzymane na dostawy	127 910	105 343	105 343
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 595	2 132	2 132
h) z tytułu wynagrodzeń	689	625	625
i) inne	2 367	4 661	4 661
4. Fundusze specjalne	-	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	2 508	2 508
1. Ujemna wartość firmy	-	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	2 508	2 508
- krótkoterminowe	-	2 508	2 508
Pasywa razem	1 076 340	1 128 083	1 143 426

*dane przekształcone – korekta błędów z lat ubiegłych

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

w tys. zł	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025*	od 01.01.2025 do 30.06.2025
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów	99 757	14 042	14 042
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	99 756	14 042	14 042
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów	1	-	-
B. Koszty sprzedanych produktów i towarów	60 947	9 556	9 556
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	60 947	9 556	9 556
II. Wartość sprzedanych towarów	-	-	-
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	38 810	4 486	4 486
D. Koszty sprzedaży	5 419	3 412	3 412
E. Koszty ogólnego zarządu	16 751	2 200	2 200
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	16 640	-1 126	-1 126
G. Pozostałe przychody operacyjne	11 905	10 702	10 702
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	3 429	1 778	1 778
II. Dotacje	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	37	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	8 439	8 924	8 924
H. Pozostałe koszty operacyjne	5 884	4 731	4 731
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	404	-	-
III. Inne koszty operacyjne	5 480	4 731	4 731
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	22 661	4 845	4 845
J. Przychody finansowe	4 037	9 538	9 538
I. Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-
II. Odsetki, w tym:	4 000	9 538	9 538
- od jednostek powiązanych	2 424	7 697	7 697
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	-
V. Inne	37	-	-
K. Koszty finansowe	13 655	14 802	28 811
I. Odsetki, w tym:	13 312	13 972	13 972
- dla jednostek powiązanych	1 281	2 573	2 573
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	14 009
IV. Inne	343	830	830
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	-
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	13 043	-419	-14 428
N. Odpis wartości firmy	-	-	-
O. Odpis ujemnej wartości firmy	152	154	154
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	152	154	154
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-
P. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-2 809	-19 998	-
R. Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	10 386	-20 263	-14 274
S. Podatek dochodowy	997	-8 013	-6 874
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	-	-	-
U. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-
W. Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	9 389	-12 250	-7 400

*dane przekształcone – korekta błędów z lat ubiegłych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

w tys. zł	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025*	od 01.01.2025 do 30.06.2025
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto	9 389	-12 250	-7 400
II. Korekty razem	10 608	-6 081	-10 931
1. Zysk (straty) mniejszości	-	-	-
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 809	5 988	-
3. Amortyzacja	769	402	402
4. Odpisy wartości firmy	-	-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	-152	154	-
6. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-	-
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 257	-8 743	-8 743
8. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-	-1 697	-1 697
9. Zmiana stanu rezerw	2 184	70 525	70 525
10. Zmiana stanu zapasów	-33 023	-110 849	-110 849
11. Zmiana stanu należności	16 020	-752	-752
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	18 926	63 971	63 971
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-7 182	-9 845	-8 707
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	-	-15 235	-15 081
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	19 997	-18 331	-18 331
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	942	23 028	23 028
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	942	19 184	19 184
3. Z aktywów finansowych, w tym:	-	3 844	3 844
a) w jednostkach powiązanych	-	3 844	3 844
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	3 844	3 844
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-
II. Wydatki	6 370	6 122	6 122
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	369	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 301	6 122	6 122
3. Na aktywa finansowe, w tym:	4 700	-	-
a) w jednostkach powiązanych	4 700	-	-
- udzielone pożyczki krótkoterminowe	4 700	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-5 428	16 906	16 906

*dane przekształcone – korekta błędów z lat ubiegłych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych – cd.

w tys. zł	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025*	od 01.01.2025 do 30.06.2025
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	127 584	115 970	115 970
1. Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	27 584	38 470	38 470
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 000	77 500	77 500
4. Inne wpływy finansowe	-	-	-
II. Wydatki	79 338	60 554	60 554
1. Nabycie akcji własnych	-	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	62 985	16 673	16 673
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	37 500	37 500
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	-
8. Odsetki	16 353	6 381	6 381
9. Inne wydatki finansowe	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	48 246	55 416	55 416
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	62 815	53 991	53 991
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	62 815	53 991	53 991
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F. Środki pieniężne na początek okresu	71 673	40 178	40 178
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	134 488	94 169	94 169
- o ograniczonej możliwości dysponowania	38 683	25 593	25 593

*dane przekształcone – korekta błędów z lat ubiegłych

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

w tys. zł	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025*	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Kapitał własny na początek okresu	448 722	493 333	493 333
Kapitał podstawowy na początek okresu	28 529	26 610	26 610
Zmiany kapitału podstawowego	6 035	-	-
zwiększenie	6 035	-	-
- zarejestrowanie kapitału zakładowego	6 035	-	-
zmniejszenie	-	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	34 564	26 610	26 610
Kapitał zapasowy na początek okresu	479 336	435 150	435 150
Zmiany kapitału zapasowego	28 318	44 186	44 186
zwiększenie	56 124	44 186	44 186
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	54 310	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	1 681	44 186	44 186
- inne korekty konsolidacyjne	133	-	-
zmniejszenie	27 806	-	-
- pokrycia straty	27 806	-	-
Kapitał zapasowy na koniec okresu	507 654	479 336	479 336
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-	-
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	11 590	1 919	1 919
zwiększenie	11 590	1 919	1 919
- zwiększenie kapitału rezerwowego	11 590	1 919	1 919
zmniejszenie	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	11 590	1 919	1 919
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-59 143	-19 223	-19 223
- korekty błędów	-	-10 493	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-59 143	-29 716	-19 223
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-	-
zwiększenie	-	76 342	76 342
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	76 342	76 342
zmniejszenie	-	44 186	44 186
- zwiększenie kapitału zapasowego	-	44 186	44 186
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	32 156	32 156
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	59 143	19 223	19 223
- korekty błędów	-	10 493	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	59 143	29 716	19 223
zwiększenie	1 703	-	-
- inne korekty konsolidacyjne	1 703	-	-
zmniejszenie	26 124	12 286	12 286
- pokrycie z kapitału zapasowego	26 124	-	-
- inne korekty konsolidacyjne	-	12 286	12 286
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	34 722	17 430	6 937
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-34 722	14 726	25 219
Wynik netto	9 389	-12 250	-7 400
- zysk netto	9 389	-	-
- strata netto	-	12 250	7 400
- odpisy z zysku	-	-	-
Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	528 475	510 341	525 684

*dane przekształcone – korekta błędów z lat ubiegłych

Katowice, dn. 30.09.2026 r.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Alina Bożena
Mazurczyk

Data: 2026.09.30 07:04:41 CEST

.....
**Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie
Skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Podpisy Zarządu:

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Tomasz
Wilczek

Data: 2026.09.30 15:09:09 CEST

.....
Tomasz Wilczek – p.o. Prezesa Zarządu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Beata
Zawiszowska

Data: 2026.09.30 15:45:11 CEST

.....
Beata Zawiszowska – Wiceprezes Zarządu